

הועדה המייעצת לתכנון
תקופה מס' 19/3/95

הערת משלכ

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 7/130/03/8

שינוי לתכנית מפורטת 6/130/03/8

מושב ינון

מושב ינון
מנהל מקרקעי ישראל
בני מושקוביץ - אדריכל
ספטמבר 1993

היוזם
בעל הקרקע
המתכנן
תאריך

משרד הפנים מתווז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

זר תכנית מס' 7/130/03/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/2/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יריד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7/130/03/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4091
מיום 10/1/95

תכנית מפורטת מס' 7/130/03/8
שינוי לתכנית מפורטת 6/130/03/8

נספח לתקנון

לאחר הכנת מפת מדידה אנליטית למושב ינון, מוגשת תכנית המתקנת את גבולות המגרשים, קוי הבנין ומערכת הדרכים.

השינויים הם:

1. שטחי המגרשים 259, 262, 264, 266, 267, 271, 273, 282 - נשארו ללא שינוי. שטח שאר המגרשים שונה, ראה הטבלה המצורפת לתשריט.
2. מגרש מס' 292 בוטל.
מתוך שטחו (590 מ"ר) חזרו 510 להיות שטח חקלאי. יתרת השטח הועברה למגרשים הסמוכים.
3. קוי הבנין חריגים למגרשים הבאים:
מגרש מס' 258, 261 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 186 - 3.0 מ'.
מגרש מס' 265, 270 - קו בנין קדמי לדי דרך מס' 287 - 3.0 מ'.
מגרש מס' 274 - קו אחורי 0.
מגרש מס' 275 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 188 - 3.0 מ'.
מגרש מס' 287 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 189 - 3.0 מ'.
השינוי בקוי הבנין מאפשר ניצול המגרש עפ"י זכויות הבניה, תוך שמירה על פרופורציות סבירות של הבנין.
4. בדרכים מס' 187, 188 שונתה צורת המבוי הסתום על חשבון המגרשים הסמוכים לו.
בדרך מס' 186 שונתה צורת המבוי הסתוך ע"ח 75 מ"ר מהשטח החקלאי הסמוך.

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 7/130/03/8 שינוי לתכנית מפורטת 6/130/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 7/130/03/8 וסיווגה שינוי תכנית מפורטת מס' 6/130/03/8
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית - 34.115 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב יגון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה.
גוש 2712 חלקה חלקית 88.
5. מטרת התכנית - חלוקת מגרשים חדשה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. כפיפות לתכנית - כל הוראות תכנית מאושרת מס' 6/130/03/8 ושארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
7. ציונים בתשריט - ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. איזורי מגורים א'
 - א. מגרש מינימלי לא יקטן בשטחו מ-500 מ"ר (תותר סטייה של עד 5%).
 - ב. גובה המפלס התחתון של הבנין, הוא גובה ה-0.00 - יקבע לפי גובה קרקע טבעית במקום הגבוה במגרש.

- ג. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
- ד. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ה. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה.
- ו. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
- ז. דודי שמש - הצבת קולטוי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
- ח. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית.
מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.
- ט. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית המגרשים.
- י. חניה - החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התשמ"ג - 1983. בכל מגרש תותר הקמת מבנה חניה למכונית פרטית.
מבנה החניה יהיה באחד מהאופנים הבאים:
א. סככת חניה פתוחה - מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.
הקרני יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' וטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.
ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' וטו.
- יא. גדרות - בחזית המגרש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך. מעל הבטון סככת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או שו"ע.
צורת הרשתות וצבען - בתיאום עם הועדה. אפשרויות גידור אחרות - בתיאום ובאישור הועדה.
גדרות צדדים או אחוריים וחניה לא יעלו על 1.2 מ'. קירות חצר משק עד 1.6 מ'.
- יב. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורכו ולרוחבו של המגרש. שניהם בקנ"מ 1:100.

9. מיקלוט

ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

10. שצ"פ

השטח מיועד לנטיעות, גינון, מתקני נופש, ספורט, בריכת שחיה, בידור, דרכים פנימיות, שבילים פנימיים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מבני עזר לצרכי הפעילויות.

11. מערכות תשתית

- א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה עפ"י תכנית מים כללית באזור הועדה המקומית.
- ב. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל יעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באזור חברת החשמל, ברשת חשמל מתח נמוך – תת קרקעית.
- ג. כל המבנים והמתקנים בשטח תכנית זו יקושרו לביוב מרכזי. תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.
- הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
- ד. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) – תת קרקעית.

12. תנאים למתן היתר בניה

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכו"ב. לא יוצאו היתרי בניה עד לאישור תכנית למכון טיהור אליו יזרמו השפכים.

13. תקופת ושלבי הביצוע

תקופת הביצוע עד 2005, התחלה מיידית.

רשימת מגרשים למגורים

<u>שטח מגרש</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח מגרש</u>	<u>מס' מגרש</u>
593	277	500	255
610	278	500	256
514	279	500	257
503	280	496	258
573	281	506	259*
558	282*	503	260
522	283	496	261
505	284	520	262*
575	285	556	263
639	286	540	264*
669	287	497	265
541	288	520	266*
517	289	558	267*
523	290	642	268
578	291	524	269
624	293	513	270
629	294	513	271*
525	295	595	272
524	296	720	273*
604	297	571	274
		516	275
		512	276

סה"כ 42 מגרשים

* מגרשים ששטחם נותר ללא שינוי.

4/150/03/8

טבלת שטחים וכוויות בניה

הערות	קוי בנין			מס' יח' מי-רבי	מס' קו-מות	תכסית מירבית % (עקרי + שרות)	סה"כ בניה % (עקרי + שרות)	הקפי בניה מירביים				שטח מגרש	מס' מגרש	האזור		
	א	צ	ק					למטרות שרות		למטרות עקריות					מיקום	
								מ"ר *	%	מ"ר	%					
(1) גובה מירבי 8.5 מ' שטחי שרות גובה נסו 2.2 מ'	4	3	5	1	2	44%	49%	7-ממ"ד	9%		40%	מעל לקרקע	שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר	255-297	אזור מגורים 'א' 23.165 ד'	
								18-חניה								18-אחסנה
(2)																דרכים 8.448 ד'
(3)														404		שטח ציבורי פתוח 2.033 ד'

* גדלים מירביים.

הערות:

(1) קוי בנין:

קו בנין קדמי במגרשים פינתיים לפי המסומן בתשריט ו-2 קוי בנין צדדיים. מקדים חריגים:

מגרשים מס' 258, 261 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 186 - 3.0 מ'.

מגרשים מס' 265, 270 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 187 - 3.0 מ'.

מגרש מס' 274 - קו בנין אחורי - 0.

מגרש מס' 275 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 188 - 3.0 מ'.

מגרש מס' 287 - קו בנין קדמי ליד דרך מס' 189 - 3.0 מ'.

(2) לא תותר כל בניה.

(3) מיועד לגינון, למקלט ציבורי, מתקני נופש, ספורט, בריכת שחיה, בידור, דרכים פנימיות, מתקנים הנדסיים, מבני עזר לצרכי הפעילות.

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
המלך ג'ורג' 34 י-ם
טל. 224121

היזם ומגיש התכנית

מושב ינון
ד.ג. שיקמים
טל. 08-582285



המתכנן

בני מושקוביץ
רח' בורוכוב 44
הרצליה 46240
טל. 052-556602

בני מושקוביץ

תאריך: ספטמבר 1993.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר - טוביה
התכנית נדונה בישיבה
מ. מתאריך 8/10/93
הוחלט להסליף במני הועדה המהווית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה